- وقت گزرنے پر دعوی کا اخراج
- سماعت دعوی کی تحدید
- کیا سماعت دعوی کی تحدید صرف قانونی ہے؟
- سیلاب سے تباہ شدہ باغات کا نقصان کس پر؟
- خریدار کو دکانوں کی تعمیر کے بعد پتہ چلا کہ زمین کسی اور کی ہے۔
- ایسی دکان میں خرید وفروخت پر منافع جس کی زمین کا حقدار نکل آیا
- بلڈر کا غیر تعمیر شدہ دکان مالک سے کرایہ پر لینا

بسم الله الرحمن الرحیم

کیافرماتے ہیں علما کرام مسائل ذیل کے بارے میں :

بعض علاقوں میں لوگوں نے غیر آباد زمینیں آباد کی ہیں ، جن کو اسی (80) نوے سال ہو چکے ہیں ، کسی نے زمین پر باغات لگائے ہیں ، کسی نے گھر تعمیر کیے ہیں اور کسی نے دکانیں بنائی ہیں ۔ اب اصل مالکان زمینوں کے کاغذات لے کر دعوے کرنے لگے ہیں ، کہ یہ زمینیں ہمارے آباواجداد کی ہیں ۔ اسٹامپ پیپر وغیرہ کی شکل میں ان پاس مختلف قسم کے ثبوت ہوتے ہیں ، وہ کہتے ہیں : کہ ہماری زمینیں ہمارے حوالے کی جائیں ، کیونکہ ہم ہی اصل مستحقین ہیں ۔

اب پوچھنا یہ ہے :

- از روئے شرع ان دعوی کی اتنے عرصے بعد سماعت ہو گی ، یا نہیں ؟
- کتنے عرصے بعد دعوی قابل سماعت نہیں ہوتا ؟ شرعا اس کی تحدید ہے یا نہیں ؟
- اگر یہ زمینیں اصل مالکان کے حوالہ کی جائیں ، تو ایسی صورت میں ان پر بنائی گئی دکانیں ، گھر ، درخت اور باغ وغیرہ کی اصل قیمت مالکان کو آدا کرنی پڑے گی ، یا موجودہ قیمت ؟ کیونکہ قبضہ داروں نے بہت محنت کر کے زمینوں کو قابل انتفاع بنایا ہے ؟
- درخت کی قیمت نہایت کم ہوتی ہے ، لیکن باغ کے اعتبار سے ایک باغ لاکھوں میں فروخت ہوتا ہے ۔ اب اگر زمین کے اصل مالک کا دعوی تسلیم کیا جائے ، تو ایسی صورت میں مالک باغ کو صرف درختوں کی قیمت آدا کرنی پڑے گی ؟ یا باغ کی ، جس کی قیمت لاکھوں روپیہ میں ہے ؟
- ❖ ایک بلڈر (جو مکانات تعمیر کرتا ہے) کو لوگ (کلائنٹ) ایک گھر (فلیٹ) بنانے کے لیے مخصوص رقم دیتا ہے ، بلڈر ایک یا دو سال کی مدت مقرر کر کے کلائنٹ سے رقم سے لیتا ہے ، کہ دو سال کے عرصے میں آپ کو اس کی قیمت میں فلاں جگہ گھر ، یا فلیٹ تعمیر کر کے دیں گے ۔ اس طرح بلڈر اور کلائنٹ میں معاہدہ طے ہوتا ہے ۔ پھر عموما اس مدت میں بلڈر مکان تعمیر کر کے کلائنٹ کے حوالہ کرتا ہے ، کبھی بلڈر سے تاخیر ہو جاتی ہے ، ایسے میں کلائنٹ تاخیر پر بلڈر سے ہر مہینے کے حساب سے مخصوص رقم اس غیر موجود مکان کے کرایہ کے طور پر وصول کرتا رہتا ہے ۔ اس میں جتنی تاخیر مکان بنانے میں ہوتی ہے ، بلڈر کا نقصان ہوتا ہے ۔

- اب شریعت کی روسے ایسامعاملہ جس میں تعمیر نہ ہونے پر بلڈر سے غیر تعمیر شدہ مکان کا کرایہ وصول ہونا بھی شامل ہو، جائزہے ، یانہیں؟جب کہ کلائنٹ بعض اوقات قصداایسی جگہ پیسے لگاتاہے،تاکہ وقت پوری ہونے پر الگ بلڈر سے کرایہ بھی ملتارہے۔
- بعض جگہ بلڈر غفلت برتتے ہیں،سدباب کے طورپر کلائنٹ اس سے کرایہ لیتاہے؟

الجواب حامداومصليا

شرعی ضابطہ کے موافق بندے کا حق ضائع نہیں ہوتاہے اگرچہ اس پر زمانہ دراز گزرجائے،بلکہ کسی بھی چیزپر عرصہ درازتک قبضہ کرنے سے اصل مالک ہی کی ملکیت اس چیز سے ختم نہیں ہوتی ہےاور وہ اصل مالک کی ملکیت میں باقی رہتی ہے۔تاہم ایسا کرنے سے لوگ جعل سازی اوردھوکہ سے دوسروں کی املاک پر دعوے کریں گے۔وقت گزرنے پر غلط طریقے اورناجائز بہانے سے دعوے پیش کیے جانے کا قوی اندیشہ ہے۔اس لیے متاخرین فقہانے اس جرم کے انسداد کی خاطر معلوم وقت تک دعوے کی سماعت کو قابل قبول قراردیاہے ،بصورت دیگردعوی مسترد کیاجائے گا۔چنانچہ عام عدالتوں میں بغیرکسی عذرشرعی کے پندرہ سال بعد پیش آنے والے دعوے اور خصوصی عدالتوں میں پیش آنے والے مقدمات تیس سال /تینتیس سال /یاچھتیس سال کے بعدناقابل سماعت قراردیے جائیں گے۔البتہ اگرشرعی عذر کی بناپر مقررہ وقت میں دعوی دائرنہ کیا،توکسی مدت کی تعین کے بغیرحاکم وقت ہرعام وخاص عدالت میں اس مقدمہ کی سماعت کااختیاررکھتاہے۔

وفی جامع الفتاوی :عن فتاوی العتابی ،قال المتاخرون من اهل الفتوی:لاتسمع الدعوی بعد ست وثلاثین سنۃ ،الاان یکون المدعی غائبا،او صبیا،اومجنونا،ولیس لهما ولی اوالمدعی علیہ امیراجائراا‌ھ،ونقل عن الخلاصۃ:لاتسمع بعدثلاثین سنۃ اھ،ثم لایخفی ان هذالیس مبنیاعلی المنع السلطانی بل هومنع من الفقہا،فلاتسمع الدعوی بعده وان امرالسلطان بسماعها۔

(الشامیۃ،کتاب القضا:ج٥،ص٤٢٠ط:سعید)

ثم اعلم أن عدم سماعها ليس مبنيا على بطلان الحق، حتى يرد أن هذا قول مهجور،لانه ليس ذلك حكما ببطلان الحق، وإنما هو امتناع من القضاة عن سماعها خوفامن التزوير ولدلالة الحال كما دل عليه التعليل، وإلا فقد قالوا: إن الحق لا يسقط بالتقادم كما في قضاء الاشباه، فلا تسمع الدعوى في هذه المسائل مع بقاء الحق للآخرة،ولذا لو أقر به يلزمه۔

ثم اعلم أن عدم سماع الدعوى بعد مضي ثلاثين سنة أو بعد الاطلاع على التصرف ليس مبنيا على بطلان الحق في ذلك، وإنما هو مجرد منع للقضاةعن سماع الدعوى مع بقاء الحق لصاحبه، حتى لو أقر به الخصم يلزمه، ولو كان ذلك حكما ببطلانه لم يلزمه ويدل على ما قلناه تعليلهم للمنع بقطع التزوير والحيل كما مر فلا يرد ما في قضاء الاشباه من أن الحق لا يسقط بتقادم الزمان، ثم رأيت التصريح بما نقلناه في البحر قبيل قضاته دفع الدعوى، وليس أيضا مبنيا على المنع السلطاني حيث منع السلطان عز نصره قضاته من سماع

الدعوى بعد خمس عشرة سنة في الاملاك وثلاثين سنة في الاوقاف، بل هو حكم اجتهادي نص عليه الفقهاء كما رأيت، فاغتنم تحرير هذه المسألةفإنه من مفردات هذا الكتاب، والحمد لله المنعم الوهاب إ ه.

(تکملہ ردالمحتار)

صورت مسئولہ میں دوصورتیں ہیں:

1۔۔۔زمین پر قبضہ کرکے باغات لگائے، عرصہ دراز کے بعد اصل مالک نے ثبوت کے ذریعے زمین ثابت کردی، تو زمین اصل مالک کو حوالہ کیاجائے گا اور قبضہ کرنے والے کو درخت اکھاڑنے کا حکم دیاجائے گا اور اکھاڑنے کے دوران زمین کو نقصان پہنچنے کی صورت میں ضمان بھی آدا کرے گا۔یادرختوں کوزمین کے مالک کے حوالہ کرے اور اکھڑے درختوں کی قیمت وصول کرے۔

قوله (ومن غصب أرضا فغرس فيها أو بنى فيها قيل له اقلع البناء والغرس وردها إلى مالكها) لقوله عليه الصلاة والسلام { ليس لعرق ظالم حق } ولأن ملك صاحب الأرض باق فإن الأرض لم تصر مستهلكة والغصب لا يتحقق فيها فيؤمر الغاصب بتفريغها كما إذا أشغل ظرف غيره بطعامه ۔۔قوله (فإن كانت الأرض تنقص بقلع ذلك فللمالك أن يضمن له قيمة البناء والغرس مقلوعا ويكون المقلوع له) ؛ لأن فيه نظرا لهما ودفع الضرر عنهما ويضمن قيمته مقلوعا ؛ لأنها الحالة التي يجب فيها ردها فتقوم الأرض بدون الشجر والبناء وتقوم وهما بها ولكن لصاحبها أن يأمر بقلعه فيضمن فضل ما بينهما۔

(الجوهره ،كتاب الغصب؛ج٢،ص ٣٦،ط:قديمى كتب خانہ)

فيؤمر الشاغل بتفريغها كما إذا شغل ظرف غيره بطعامه قال فإن كانت الأرض تنقص بقلع ذلك فللمالك أن يضمن له قيمة البناء وقيمة الغرس مقلوعا ويكونان له لأن فيه نظرا لهما ودفع الضرر عنهما وقوله قيمته مقلوعا معناه قيمة بناء أو شجريؤمر بقلعه لأن حقه فيه إذ لا قرار له فيه فتقوم الأرض بدون الشجر والبناء وتقوم وبها شجر أو بناء لصاحب الأرض أن يأمره بقلعه فيضمن فضل ما بينهما۔

(الهدايہ ،فصل فيمايتغيربفعل الغاصب:ج٣)

مذکورہ بالاعبارت کاخلاصہ یوں ہوا:کہ زمین کی قیمت اور قابض کے لگائے ہوئے باغ،یاتعمیر دونوں کی قیمت کااندازہ لگائیں۔اورپھرصرف خالی زمین کی قمیت متعین کرے۔جوفرق آیا،وہ قابض کودے کرچلتاکردے۔ قابض کا ناجائزقبضہ ہے،اس نے غیر کی ملک (زمین) میں تصرف کرکے باغ لگایا،کسی اور کی ملک تصرف کرنااس کی اجازت کے بغیردرست نہیں ہے۔اس لیے بقول طرفینؒ قابض کے لیے باغ کا منافع بھی درست نہیں ہے،بلکہ وہ اپنے لگائے ہوئے پودے،یابیج کی بقدرحصہ لے اورزمین کو اگرنقصان پہنچایاہو،تواسی آمدن سے اس کاازالہ کرکے بقایاسارا حاصل شدہ منافع (ملک خبیث ہونے کی وجہ سے) صدقہ کرے۔

تفصیل کے لیے: (ھدایہ، ج۳، کتاب الغصب)

یادرہے:

اگر قابض نے زمین پر دکان بنائی اوراس میں چیزیں فروخت کرنے لگا، تو اس کا منافع قابض ہی کی ملک ہو گی، فقہا کرام نے وضاحت کی ہے: کہ باغ یا کھیت میں زیادہ سے زیادہ اس کے درخت یا بیج استعمال ہوئے ہیں، مزید ترقی اس کے لگائے ہوئے مال کی وجہ سے نہیں ہے، جب کہ دوکان میں مال باہر سے لایا گیاہے، زمین سے حاصل شدہ نہیں ہے۔اس صورت میں صرف قابض پر کرایہ (اجرت مثل) لازم ہو گا۔

غصب حانوتا ،فعمل وربح طاب لہ الربح ؛لانہ حصل بالتجارۃ۔

(تارتارخانیہ:کتاب الغصب)

غصب حانوتا واتجر فیہ ،وربح یطیب الربحکذافی الوجیز لکردری۔

(الھندیۃ،کتاب الغصب،الباب الثامن:ج۵،ص۱٦٦،ط:زکریا)

(ماخوذاز فتاوی قاسمیہ: ج۲۲،۴۷)

2۔۔۔دوسری صورت یہ ہے: کہ کسی نے زمین خرید کرآباد کی، یا باغ لگایا، عرصہ دراز کے بعد زمین کا مستحق (اصل مالک) نکلا، تواس وقت خریدار کو قابض کی طرح وہی دو اختیار حاصل ہیں۔ چاہے تو درخت نکالے اور نکالنے کے دوران زمین کو جو بھی نقصان پہنچے اس کا بھی ضمان آدا کرے گا۔ اور چاہے تو زمین کے مالک سے اکھڑے درختوں کی قیمت وصول کرے اور بائع پر رجوع کی صورت میں صرف اپنی دی ہوئی رقم وصول کرے گا۔اس کے علاوہ بائع پر کوئی تاوان نہ آئے گا۔

''رجل اشترى أرضا فغرس فيها شجرا فنبت الشجر ثم استحقت الأرض يقال للمشتري اقلع الشجرفإن كان قلعه يضر بالأرض يقال للمستحق إن شئت تدفع إليه قيمة الشجر مقلوعا ويكون الشجر لك وإن شئت فخله حتى يقلع الشجر ويضمن لك نقصان أرضك فإن أمره بالقلع وقلع المشتري ثم ظفر بالبائع بعد القلع فإن المشتري يرجع على البائع بالثمن ولا يرجع بقيمة الشجر ولا بما ضمن من نقصان الأرض...''
(مجمع الضمانات؛القسم الثانی فی الاجیر ج ۱،ص ۵۰۵)

وفی ''الھندیۃ'':

''اشتری ارضاوعمرھا،فاستحقت ھل یرجع علی بائعہ بماانفق فی عمارتھا؟لاروایۃلھذہ المسئلۃ ۔قیل :لایرجع۔''

(الھندیۃ،الباب الثامن عشر فی الاستحقاق :ج٣ ، ص١٦٨)

''إذا اشترى أرضا فغرس فيها أغراسا أو دارا فبنى فيها بناء ثم جاء مستحق استحقهافإنه يأخذها ويقلع الأشجار وينقض البناء والمشتري يرجع على بائعه بالثمن وهو بالخيار إن شاء سلم النقض إلى البائع ويرجع بقيمته مغروسا غير مقلوع ومبنيا غير منقوض وإن شاء حبس لنفسه ولا يرجع بالنقصان في ظاهر الرواية إلا إذا كان باتفاقهماوفي الفتاوى وكذا لا يرجع البائع على بائعه بقيمة البناء عندأبي حنيفةخلافا لهما وكذا لا يرجع بنقصان العيب فبائعه لا يرجع۔۔۔۔''

(مجمع الضمانات،القسم الثانی فی الاجیر:ج١،ص٥١٢)

''اشترى أرضا وأحياها أي عمرها فاستحقت من يد المشتري فالمشتری هل يرجع على البائع بما أنفق في العمارة لا رواية في هذه المسألة عن أصحابنا وقيل لا يرجع لأن الإحياء حصل بصرف المنافع والمنافع عندنا لا تتقوم إلا بالعقد من مشتمل الأحكام وفي الإسعاف لو اشترى الرجل دارا وطين سطوحها وجصصها ثم استحقت ليس له أن يرجع بقيمة ذلك وإنما يرجع بثمن الدار وبما يمكن هدمه وتسليمه إليه ويرجع بقيمته مبنيا على البائع لكونه مغرورا والحاصل أن ما لا يمكن أخذعينه هو في حكم الهالك لا يرجع بقيمته على البائع انتهى۔۔۔''

(مجمع الضمانات،القسم الثانی فی الاجیر:ج١،ص٥١٢)

''رجل اشترى من رجل أرضا بيضاء وبنى فيها بناء ثم استحقت الأرض وقضى القاضي على المشتري بهدم البناء فهدمه ثم استهلكه فلا شيء على البائع من قيمة البناء وهذااختيار منه له وإن لم يستهلكه و لكن المطر أفسده كان البناء صحيحا فصار طينا أو كسره رجل فعلى البائع فضل ما بين النقض و البناء وإن شاء البائع أخذ النقض على تلك الحالة وأعطاه قيمة البناء مبنيا ويدفع عنه ما حدث في النقض من النقصان من كل وجه فإن اختار هذا فالمشتري بالخيار إن شاء فعل وإن شاء لم يفعل وكذلك كل فساد يدخله بجناية أحد فالمشتري بالخيار والبائع بالخيار۔''

(الھندیۃ،الباب الثامن عشر فی الاستحقاق :ج٣ ، ١٦٩)

یادرہے:

صرف درخت اوریاصرف ملبے کی قیمت وصول کرنے میں قابض یاخریدار کو بہت نقصان ہوگا،اس لیے بقول علامہ کرخیؒ کے باغ کی موجودہ قیمت،یاتعمیرکی قیمت اورزمین کی قیمت کا موازنہ کیاجائے اگرباغ ،یاتعمیرکی قیمت زیادہ ہو،توزمین کے مالک کوزمین کی قیمت دے کرفارغ کرے ،اس میں دونوں کے نقصان کاخیال مدنظرہوگا۔مالک زمین کوزمین کی قیمت ملے گی اور قابض کو اپنی تعمیریادرخت اور محنت کا صلہ ملے گا۔اور فقہ کے مشہور قاعدہ پر عمل بھی ہوگا۔اسی طرح زمین کی قیمت زیادہ ہوتو،باغ اور تعمیروالے کو قیمت دے کرفارغ کیاجائے۔اوراگرقیمت برابر ہو تب بھی اصل مالک کوزمین حوالہ کی جائے۔

يختار اهون الشرين ---الضرر الاشديزال بالضرر الاخف۔

اوراگرزمین کی قیمت زیادہ ہو،توزمین مالک کے حوالہ ہوگی۔

''سئلت فيمن غصب ارضا،فبنى فيهااوغرس،وكان البناءُ اكثرقيمۃ من الارض باضعاف يومرالغاصب بالقلع بنائہ اوغرسہ فالجواب ان فى المسئلۃ خلافا ،ذهب الكرخى فى هذة الصورة الى ان الغاصب يضمن لصاحب الارض قيمتها قال فى الدرر وكذالوغصب ارضا فبنى عليهااوغرس ،يضمن صاحب الاكثرقيمۃ الاقل ۔والاصل ان الضررالاشديزال بالاخف۔ اهـ مختصراقال ابن عابدين فى حواشيہ۔فلوقيمۃ البنا اكثريضمن الغاصب قيمۃ الارض ،ولايومر بالقلع و هذاقول الكرخیؒ۔قال فى النهايۃ:و هواوفق لمسائل الباب،لكن فى العماديۃ:ونحن نفتى بجواب الكتاب اتباعالمشايخنافانهم كانوالايتركونہ اى من انہ يومربالقلع والردالى المالک مطلقا ،وفى الحامديۃ:عن الانقروى:انہ لايفتى بقول الكرخیؒ ،صرح بہ المولى ابوالسعود المفتى قال:وبالامربالقلع افتى شيخ الاسلام على افندى مفتى الروم آخذامن فتاوى ابى السعود والقہستانى ،ونعم هذاالجواب فان فيہ سدباب الظلم۔والله تعالى اعلم۔''

(الفتاوى الكامليۃ:ص۶۰۸)

البتہ اگرعلامہ قاضی زادہؒ نے جمہور فقہا کرام سے ہٹ کرالگ فتوی دیاہے،جس میں انہوں نے فرمایا:

باغ نکالنے ،یاتعمیر گرانے میں خریداریاقابض کا کافی نقصان ہوتاہے۔اس لیے ہرحال میں زمین کی قیمت لگاکرمالک کو فارغ کیاجائے،اس قول میں کافی وسعت ہے اور جھگڑے اورآپس کی ناچاقی سے کافی حدتک بچنے کی کوشش ہے۔تاہم اس قول کو علما کرام نے اس لیے رد کیاہیں : کہ اس سے ظلم کا دروازہ چوپٹ کھل جائے گا اورلوگ ناجائز قبضے کرکے لوگوں کے املاک پر قبضے کریں گے۔

''فذہب الحنفيۃ الى من غصب ساجۃ (خشبۃ عظيمۃ تستعمل فى ابواب الدور وبنائها)فبنى عليها اوحولها،وكانت قيمۃ البنا اكثر من قيمتها،زال ملک مالكهاعنها،ولزم الغاصب قيمتها؛لصيرورتهاشيئا آخر،وفى القلع ضررظاهرلصاحب البنا(الغاصب من غيرفائدة تعودللمالک،وضرر المالک ينجبربالضمان ولاضررفى الاسلام۔وعقب قاضى زاده على هذه التفرقۃ ،فقال: لافرق فى المعنى بين ان تكون قيمۃ البنا اكثرمن قيمۃ الساجۃ وبين العكس؛لان ضرر المالک مجبوربالقيمۃ وضررالغاصب ضررمحض،ولاريب ان الضررالمجبور دون الضررالمحض ،فلايرتكب الضررالاعلى عندامكان العمل بالضررالادنى ،فيعمل بقاعدة:الضررالاشديزال بالاخف۔فى مسئلۃ الساجۃ اى انہ يعوض المالک ،وتزول ملكيتہ عن الساجۃ۔''

(الموسوعۃ الفقہيۃ الكويتيۃ:472/5)

البتہ تطبیق کی یہ صورت ممکن ہے: کہ اگر غلطی سے کسی دوسرے کی زمین آباد کی ہو،یاکسی اورنے دھوکہ دے اس پر زمین فروخت کی ہواوریامیراث میں یہ زمین اس کے حصہ میں آئی ہو،تواس وقت تومالک کوزمین کی موجودہ قیمت دے

کرفارغ کیاجائے،چونکہ اس وقت آبادکارقصداغاصب شمارنہ ہوگا،اس لیے باغ سے لیاہوامنافع ملک خبیث شمارنہ ہوگااور آبادکار کے لیے حلال ہوگا۔ اوراگرجاننے کے باوجود ایسا کیاہواوریاناجائز قبضہ کیاہو،تواس کو درخت، ملبہ اوریا تعمیر کی میٹریل کی قیمت ملے گی اوربس۔

لہٰذا:

- صورت مسئولہ میں ازروئے شرع دعوی قابل سماعت نہ ہوگا۔
- اسی (80) یانوے(90)سال بعد دعوی کی سماعت نہیں ہوگی۔
- اگریہ زمینیں اصل مالکان کے حوالہ کی جائیں،توایسی صورت میں ان پر بنائی گئی دکانیں، گھر، درخت اور باغ وغیرہ کی موجودہ قیمت مالکان کوآداکرنی پڑے گی۔
- پہلے مصالحت کی کوشش کریں،تاکہ قابض اورمالک دونوں کا نقصان ہواوراگراتفاق نہ ہوسکا،تودکانوں، مکانوں کے ملبےاوراکھڑے درختوں کی قیمت ملے گی۔مزید باغ،دوکانوں اور مکانوں پرجومحنت کی گئی ہے یعنی مارکیٹ ویلیو کا کوئی عوض نہ ملے گا۔البتہ اگرعلامہ کرخیؒ کے قول پر عمل کیاجائے،کہ ہرحال میں دکانیں، مکانات اوریاباغات قابض کودیے جائیں اورمالک کو زمین کی موجودہ قیمت دی جائے،تودونوں کوبرابرحق مل جائے گا۔اورایک حدتک دونوں نقصان سے بچ سکیں گے۔

یادرہے:

اگرکسی قوم کی مشترکہ زمین ہو،مثلا: مشترکہ کاریز ہو،یاچراگاہ ہواورکافی عرصہ کے بعدآبادکار کے خلاف دعوی دائرکیاگیا،تودعوی ہرحال میں قابل سماعت ہوگا۔

تفصیل کے لیے: (المادہ: ۱۶۷۵اوردررالحکام: ج۴،ص۳۲۰)

Builder and Client(بلڈراورکلائنٹ)

خریدوفروخت،یاکرایہ پرچیز دینے کے بارے شرعی ضابطہ یہی ہے،کہ چیز موجودہو،ورنہ معدوم چیز کی نہ بیع صحیح ہے اورنہ ہی کرایہ پردینادرست ہے۔

بلڈر نے پیشگی قیمت وصول کی ہے،اب یہ معلوم نہیں ہے،کہ کیابلڈر (تعمیر کرنے والا) کلائنٹ (گاہک) کو بتائے گئے شرائط کے مطابق دکان بناکر حوالہ کرے گا،یانہیں ۔کیونکہ اگرمعاہدہ کے مطابق دکان نہ بنائی ۔مثلا: محل وقوع ،یامیٹریل اور تعمیری نقص وغیرہ میں اختلاف ہوا،توکلائنٹ کو بیع مسترد کرنے کا شرعاحق حاصل ہے۔

لہٰذاخریدوفروخت کے بجائے وعدہ بیع کرے،کہ آپ کے لیے مثلا: فلان جگہ ،فلاں قسم کی دکان بناکر بیس لاکھ (20000) میں بناکردوں گا۔اورکلائنٹ لینے کا وعدہ کرے۔دکان شرائط کے مطابق بنائی گئی ،توخریدلے ،ورنہ مسترد کرے۔

قال فی ''البدائع'':

''حکم الاستصناع فھو ثبوت الملک للمستصنع فی العین المبیعۃ فی الذمۃ ،وثبوت الملک للصانع فی الثمن ملکا غیر لازم۔''

(فصل،واما صفۃ الاستصناع:3/5)

تاہم کرایہ پر غیر موجودچیز دیناکسی صورت میں درست نہیں ہے۔

شریعت میں کسی موجودچیز سے ہلاک کیے بغیر نفع وصول کرنے کا نام اجارہ ہے۔اب اگر چیز ہی نہ ہو،تواجارہ چہ معنی دارد۔۔۔؟

واضح رہے:

فقہاکرام نے یہاں تک لکھاہے: کہ موجودچیز کوصرف خوبصورتی کے لیے اوریالوگوں کو دکھانے کی خاطر کرایہ پر لینادرست نہیں ہے۔

''وشرعا(تملیک نفع مقصود)من العین (بعوض)حتی لواستاجرثیابا اواوانی ؛لیتجمل بھا اودابۃ لیجنبھا بین یدیہ او دارا لالیسکنھا اوعبدا اودراھم اوغیرذلک لالیستعملہ بل ؛لیظن الناس انہ لہ فالاجارۃ فاسدۃ فی الکل ،ولااجر لہ؛ لانھا منفعۃ غیرمقصودۃ من العین۔''

(الشامیۃ ،کتاب الاجارہ)

اور اگربلڈر سے تعمیراور کرایہ کا عقدومعاہدہ بیک وقت ہورہاہو ،توصفقہ فی صفقہ (ایک بیع کے اندر دوسری بیع) کی وجہ سے جائز نہیں ہے۔اوراس پرمزید یہ ہے کہ اس میں سود بھی ہے،کلائنٹ نے نقدرقم دے کردکان وصول نہیں کی ہے اوروہ اپنی دی ہوئی رقم کے عوض کرایہ کی مدمیں پیسے لیتاہے۔جو **کل قرض جرنفعا فھوربا۔** میں داخل ہونے کی وجہ سے جائز نہیں ہے۔

اسی طرح بلڈر سستی اور غفلت سے کام لیتا ہو، تو کسی اور ذریعہ سے ان پر دباو ڈالیں، تعزیر مالی (کرایہ وصول کرنے کی صورت میں) درست نہیں ہے۔ بلڈر کی غفلت کا ازالہ دو طریقوں سے ممکن ہے:

- کلائنٹ بلڈر سے یوں کہے: اگر سال کے اندر دکان تعمیر کر کے حوالہ کیا، تومثلا: (2500000) پچیس لاکھ دوں گا اور اگر سال کے بعد حوالہ کیا، تو (2000000) بیس لاکھ دوں گا۔ اس کی مثال اجرت خیاط ہے۔
- دوران معاہدہ بلڈر اپنے اوپر شرط لاگو کرے، اگر سال کے اندر دکان تعمیر کر کے نہ دیا، تومثلا: (200000) دو لاکھ رقم صدقہ کی مد میں جمع کروں گا۔ اس کی مثال شرط جزائی ہے۔ مذہب مالکیہ میں اس کی جواز ہے۔

تفصیل کے لیے: (اسلام اور جدید معیشت)

لہٰذا

- شریعت کی رو سے ایسا معاملہ جس میں تعمیر نہ ہونے پر بلڈر سے غیر تعمیر شدہ مکان کا کرایہ وصول ہونا بھی شامل ہو، جائز نہیں۔
- اور نہ بلڈر سے غفلت برتنے کی صورت میں سدباب کے طور پر کلائنٹ اس سے کرایہ لے سکتا ہے۔

واللہ اعلم بالصواب۔

سید کلیم اللہ حرمزئی۔